



广东某公司成立冷链仓储物流中心项目 可行性研究报告案例

编制单位：北京尚普华泰工程咨询有限公司

联系电话：010-82885739 传真：010-82885785

邮编：100083 邮箱：hfchen@shangpu-china.com

北京总公司：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

网址：<https://www.sunpul.cn>

第一章 项目总论

第一节 项目概况

一、项目名称

二、项目单位

三、项目性质

四、项目建设地点

五、项目提出原因

六、项目建设内容及规模

七、项目总投资

第二节 项目主要结论

一、社会效益

二、经济效益

序号	指标名称	单位	指标	备注
1	建设规模			
1.1	占地面积	平方米		
1.2	建筑面积	平方米		
2	劳动定员	人		
3	设备购置费	万元		
4	总投资	万元		
4.1	建设投资	万元		
4.2	建设期利息	万元		
4.3	流动资金	万元		
5	年营业收入	万元		计算期年均
6	利润			计算期年均

序号	指标名称	单位	指标	备注
6.1	年利润总额	万元		
6.2	年净利润	万元		
7	年总成本费用	万元		计算期年均
8	年上缴税金	万元		计算期年均
8.1	年上缴税金及附加	万元		
8.2	年上缴增值税	万元		
8.3	年上缴所得税	万元		
9	财务内部收益率	%		税前
		%		税后
10	投资回收期			
10.1	静态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
10.2	动态投资回收期	年		税前, 不含建设期
		年		税后, 不含建设期
11	财务净现值	万元		税前
		万元		税后
12	投资利润率	%		
13	投资利税率	%		
14	盈亏平衡点	%		

第三节 编制原则、依据及范围

一、编制原则

1、项目建设必须遵循国家的各项政策、法规和法令，符合国家产业政策、投资方向及行业和地区的规划。

2、以科学、实事求是的态度，公正、客观的反映本项目建设的实际情况，工程投资坚持“求是、客观”的原则。

3、通过对市场的分析研究以及对项目规划的研究，推荐项目的建设规模、方案，论证项目建设的合理性。

二、编制依据

1、国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参考（第三版）》

2、《投资项目可行性研究指南》（中国电力出版社出版）。

- 3、国家和有关部门颁布的有关投资的政策、法规。
- 4、项目投资相关数据资料。
- 5、建设项目可行性研究报告编制内容深度的规定；
- 6、当地有关法规、政策、各种收费标准的规定和项目建设的当地经济及市场的价格指标。

三、编制范围

本项目可行性研究的范围包括：项目单位简介、项目的背景及必要性分析、市场分析、建设方案及规模、环保、节能、劳动安全、组织机构管理、建设进度安排、投资估算和财务评价、风险识别及防控等内容。

第二章 项目单位简介

第一节 公司简介

一、公司基本情况

二、公司介绍

第二节 组织架构

第三节 荣誉和优势

第三章 项目建设背景及必要性

第一节 项目建设背景

一、政策背景

《“十四五”冷链物流发展规划》（国办发〔2021〕46号）

2021年11月26日，国务院办公厅发布了《“十四五”冷链物流发展规划》，明确提出以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，统筹发展和安全，结合我国国情和冷链产品生产、流通、消费实际，聚焦制约冷链物流发展的突出瓶颈和痛点难点卡点，补齐基础设施短板，畅通通道运行网络，提升技术装备水平，健全监管保障机制，**加快建立畅通高效、安全绿色、智慧便捷、保障有力的现代冷链物流体系，提高冷链物流服务质量效率，有效减少农产品产后损失和食品流通浪费**，扩大高品质市场供给，保障食品和医药产品安全，改善城乡居民生活质量，为构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局提供有力支撑。

.....

二、经济背景

1、全国统筹防疫措施和经济社会发展取得重大战略成果，经济总量再上新台阶

2、广东省经济再上新台阶，居民可支配收入持续增长

多年的产业积累和经济发展，为项目落地提供了充满活力的土壤。

.....

三、行业背景

因为农产品具备了数量大、类别多、运输困难、容易腐烂等鲜明特色，所以农产品防腐、加工、配送以及销售等各个环节的一体化物流发展体系的建立十分

重要。随着居民在饮食方面对食物本身的新鲜程度、卫生程度及营养价值的要求提高，这对农产品供应链提出了更高的要求。而且在疫情背景下，农产品仓储物流基地、批发市场、生鲜超市、菜市场等农产品供应链流通环节成为疫情防控期间保障生活必需品供应、促进价格稳定、保证食品安全的重要载体，更是得到国家和社会的广泛关注。

.....

第二节 项目建设必要性

一、项目建设是增加冷链仓储市场供给的需要

二、项目建设是提高地区农产品品质的需要

三、项目建设是提高市场仓储中心运营效率的需要

.....

第三节 项目可行性分析

一、政策可行性

二、市场可行性

三、交通可行性

.....

第四章 项目市场分析

近年来，随着我国对交通、仓储物流基础设施投入的不断加大，已经在公路运输、大型货物集散中心地建设和规划等方面取得了长足的进步，很好的支撑了现代仓储保鲜和物流配送快速发展。

蔬菜、水果等农产品需要通过仓储保鲜和冷链物流才能最大限度的保持天然食品原有的新鲜程度、色泽、风味及营养，现代仓储物流设备与先进技术应运而生。随着中国社会经济的发展和人民生活水平的提高，冷链物流逐步受到重视，大力发展冷链物流有利于减少食品等在流通过程中的损失，也有利于提高食品的消费安全性。但是我国农产品冷链物流仍处于起步阶段，规模化、系统化的冷链物流体系尚未完成，与发展现代农业、居民消费和扩大农产品出口的需求相比仍然有较大差距。

第一节 市场概述

一、定义

.....

二、运输对象

三、主要环节

四、产业链

.....

第二节 市场发展现状

一、市场规模快速增长

二、市场供给显著增长，但人均冷库面积还有待提高

三、市场供给分布不均

四、市场需求巨大，以果蔬肉产品和第三方物流公司为主要下游

五、存在较大供需缺口，未来提升空间大

六、市场竞争主体分散，集中度逐步提高

.....

第三节 市场现存问题

一、行业标准不规范，耗损率居高不下，流通率低下

二、市场供给主体小而分散，难以形成规模效应

三、冷库供需内部失衡，未完整贯彻市场需求导向

.....

第四节 市场发展趋势

一、农产品冷链市场将进一步扩大

二、冷链市场将往标准化、智能化、绿色化方向发展

三、跨界竞争呈现更加多元化的特征

第五章 项目选址及区位条件

第一节 项目选址要求

一、选址要求

二、相关产业和支持产业分析

第二节 项目区位条件

一、园区概况

二、位置境域

三、地形地貌

四、水文气候

五、交通运输

第三节 项目地址选择合理性分析

第六章 项目产品及工艺技术方案

第一节 项目产品方案

第二节 项目工艺方案

一、工艺技术方案确定的原则

二、产品工艺技术方案

三、原辅材料购置方案

第七章 项目建设方案

第一节 项目建设目标

第二节 项目建设指导思想

第三节 项目建设内容与规模

第四节 土建工程

一、设计内容

二、依据的主要规范

三、建筑地基

四、建筑结构

五、抗震设计

六、施工能力

第八章 辅助公用工程及设施

第一节 给排水系统

一、设计依据

二、供水

三、排水系统

四、主要设备材料选择

五、系统和设备的控制

第二节 电气系统

一、供配电设计依据

二、设计范围

三、变配电系统

四、照明系统

五、防雷与接地系统

六、消防系统的供电及监控

七、电力监控系统

八、弱电设计

第九章 项目环境保护

第一节 执行标准

第二节 主要污染源、污染物及防治措施

一、项目建设期环境影响分析及治理措施

二、项目运营期环境影响分析及治理措施

第三节 绿化设计

第四节 环境影响综合评价

第十章 项目能源节约方案设计

能源和水资源是社会生产发展的基础，节约能源和水资源是我国长期的战略任务。现在我国能源和水资源利用率很低，消耗指标很高，节约能源和水资源不仅极其必要，而且潜力很大。它是提高经济效益的一个重要方面，也是我国能源政策的重要组成部分。因此，本项目建设采用新设计、新技术、新设备、新材料以达到最少的能源和水资源的消耗。

第一节 用能标准和节能规范

一、相关法律、法规、规划和产业政策

二、建筑类相关标准及规范

三、相关终端用能产品能耗标准

第二节 编制原则和目标

第三节 节能措施

一、总平面布置与建筑节能

二、工艺节能

三、给排水节能

四、电气节能

第四节 其他节能措施

第五节 项目节能评价

第十一章 劳动安全卫生及消防

第一节 设计依据

第二节 安全生产方案

一、安全生产制度

- 1、劳动保护
- 2、安全生产制度的主要内容
- 3、安全生产防范措施及安全生产情况

二、劳动安全

第三节 职业卫生方案

一、卫生设施

二、卫生制度规定

第四节 消防设施及方案

一、设计采用的消防标准及规范

二、消防工作的原则

三、防火措施

四、消防措施

第十二章 项目组织机构及人力资源配置

第一节 项目组织管理

一、项目实施管理

二、资金与信息的管理

三、项目实施的各阶段工作建议

- 1、建立项目实施管理机构
- 2、资金筹集安排
- 3、勘察设计和设备订货
- 4、施工准备
- 5、生产准备

.....

第二节 项目建设及运行管理

第十三章 项目建设进度

第一节 基本要求

第二节 项目开发管理

一、项目管理

在项目的开发建设中要注意管理工作中的以下问题：

- 1、质量管理
- 2、进度管理
- 3、合同管理
- 4、资金管理
- 5、现场管理

.....

二、项目实施进度

第十四章 项目投资估算及资金筹措

第一节 估算范围

第二节 估算依据

第三节 编制说明

第四节 项目总投资估算

一、工程费用

二、工程建设其他费用

三、预备费

四、流动资金

五、建设期利息

六、项目总投资估算

第五节 资金筹措

第十五章 项目的经济效益分析

第一节 评价依据

- 1、遵循的有关法规
- 2、基础数据和说明

第二节 营业收入及税金测算

第三节 成本费用测算

一、外购原辅材料费用

二、工资及福利费

三、期间费用

四、其他费用

第四节 利润测算

第五节 财务效益分析

一、财务净现值

二、财务内部收益率

三、项目投资回收期

第六节 项目盈亏平衡及敏感性分析

一、项目盈亏平衡分析

二、项目敏感性分析

第七节 项目偿债能力分析

- 1、还款计划
- 2、还款能力

第八节 财务评价结论

第十六章 项目风险分析及控制措施

第一节 项目风险分析

一、工程风险

二、宏观调控引起的行业风险

三、 政策性风险

四、 市场竞争风险

五、 环节质量风险

六、 不可抗力风险

.....

第二节 综合风险评价

第十七章 结论及建议

第一节 建设项目可行性研究结论

一、拟建方案建设条件的可行性结论

二、资金安排合理性的可行性结论

三、经济效益的可行性结论

四、环境影响的可行性结论

五、研究结论总述

第二节 建设项目可行性研究建议

尚普华泰咨询各地联系方式

北京总部：北京市海淀区北四环中路 229 号海泰大厦 11 层

联系电话：010-82885739 13671328314

河北分公司：河北省石家庄市长安区广安大街 16 号美东国际 D 座 6 层

联系电话：0311-86062302 15130178036

山东分公司：山东省济南市历下区东环国际广场 A 座 11 层

联系电话：0531-61320360 13678812883

天津分公司：天津市和平区南京路 189 号津汇广场二座 29 层

联系电话：022-87079220 13920548076

江苏分公司：江苏省南京市秦淮区汉中路 169 号金丝利国际大厦 13 层

联系电话：025-58864675 18551863396

上海分公司：上海市浦东新区商城路 800 号斯米克大厦 6 层

联系电话：021-64023562 18818293683

陕西分公司：陕西省西安市高新区沣惠南路 16 号泰华金贸国际第 7 幢 1
单元 12 层

联系电话：029-63365628 15114808752

广东分公司：广东省广州市天河区珠江新城华夏路 30 号富力盈通大厦
41 层

联系电话：020-84593416 13527831869

重庆分公司：重庆市渝中区民族路 188 号环球金融中心 12 层

联系电话：023-67130700 18581383953

浙江分公司：浙江省杭州市上城区西湖大道一号外海西湖国贸大厦 15 楼

联系电话：0571-87215836 13003685326

湖北分公司：湖北省武汉市汉口中山大道 888 号平安大厦 21 层

联系电话：027-84738946 18163306806